

**THE BRICKS - LOFT WOHNUNG - CHARMANTES
BACKSTEINHAUS- EINZIGARTIGE WOHNUNG - NÄHE
U4/U6 - DIREKT AN DER LINKE WIENZEILE - NÄHE U4/U6**



Objektnummer: 4916

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	260,64 m²
Nutzfläche:	280,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	4.152,28 €
Kaltmiete (netto)	3.480,36 €
Kaltmiete	3.794,24 €
Betriebskosten:	313,88 €
USt.:	358,04 €
Provisionsangabe:	

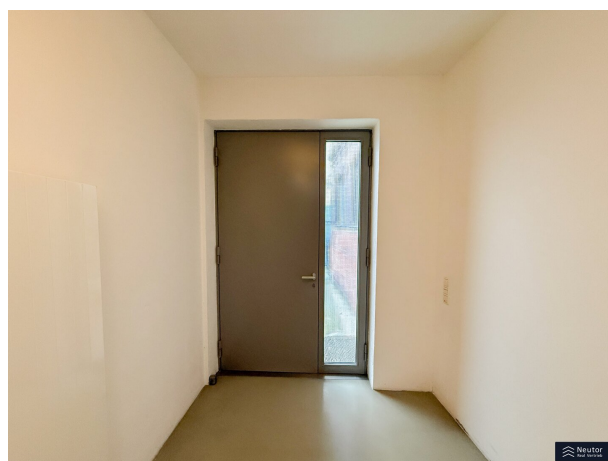
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



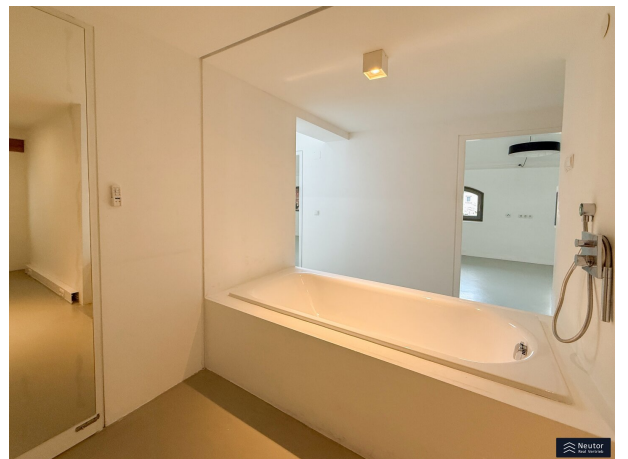
DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

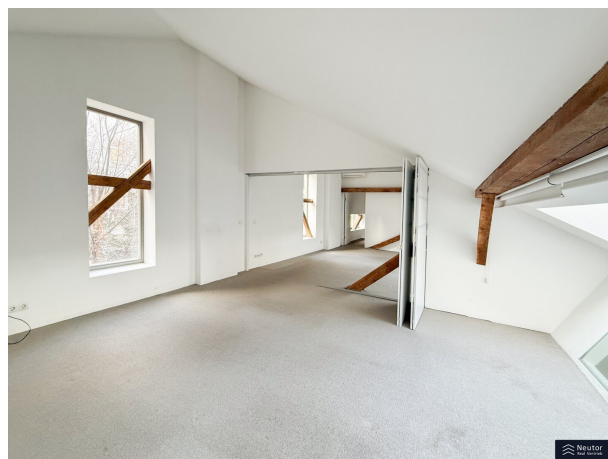






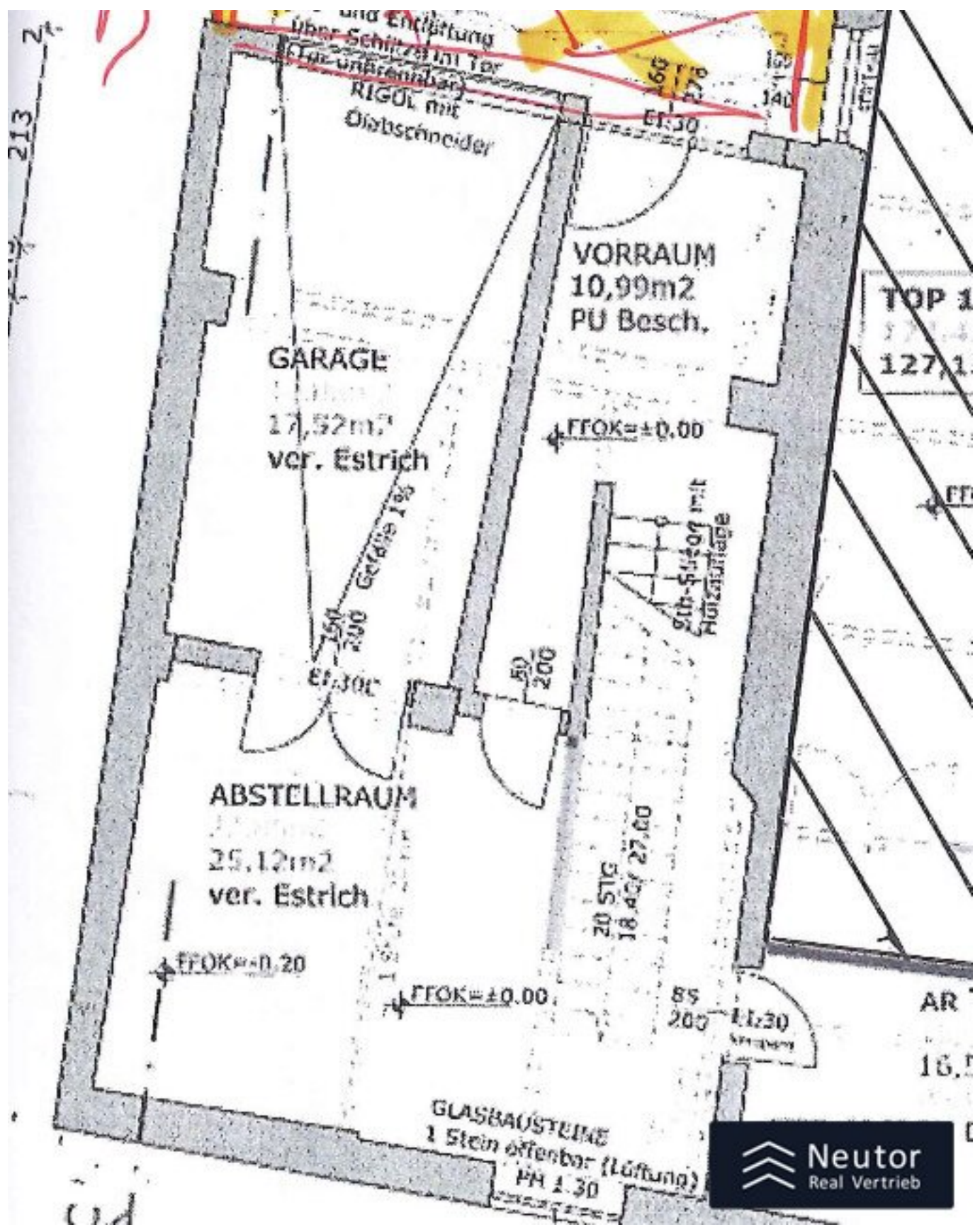


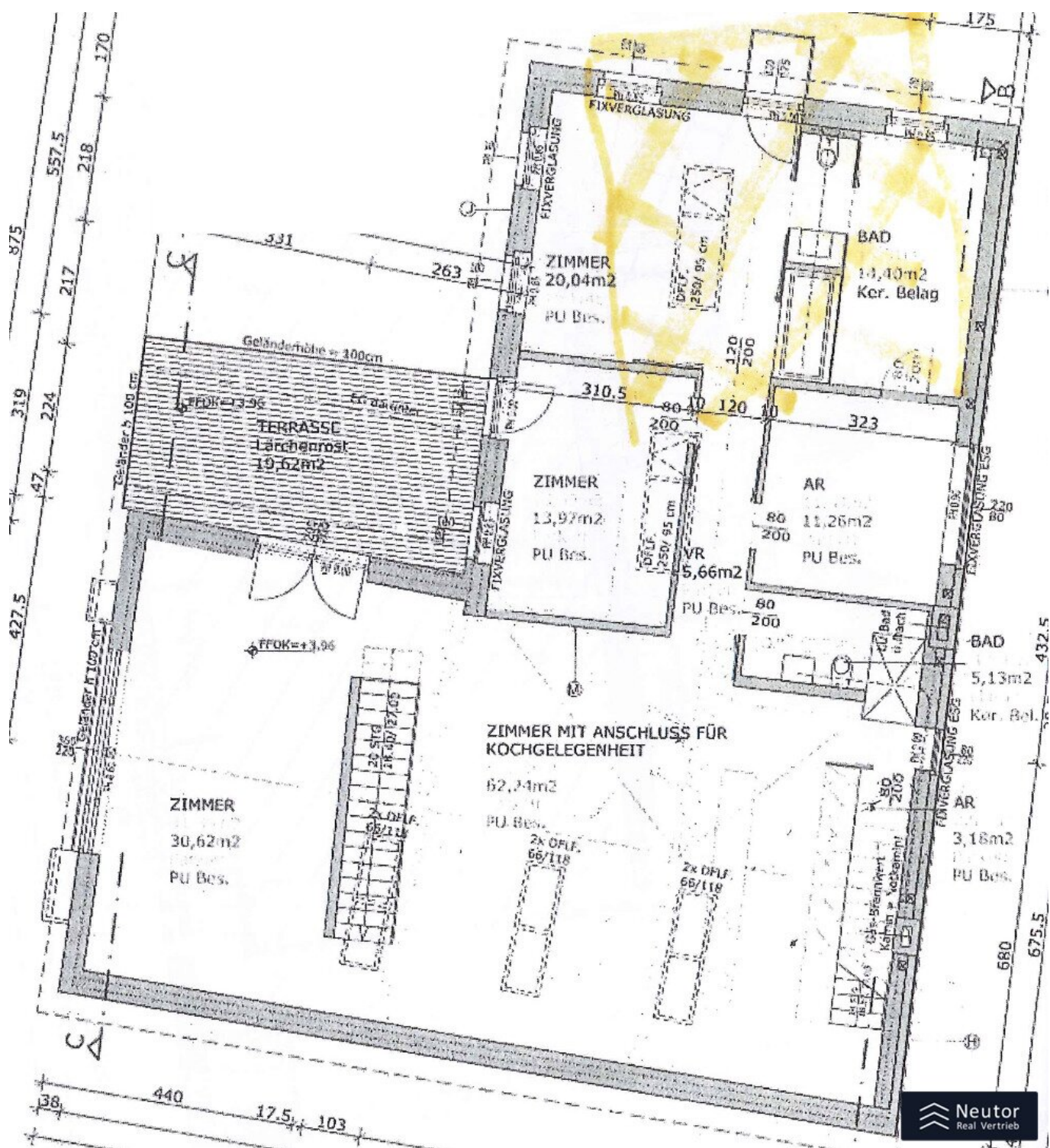


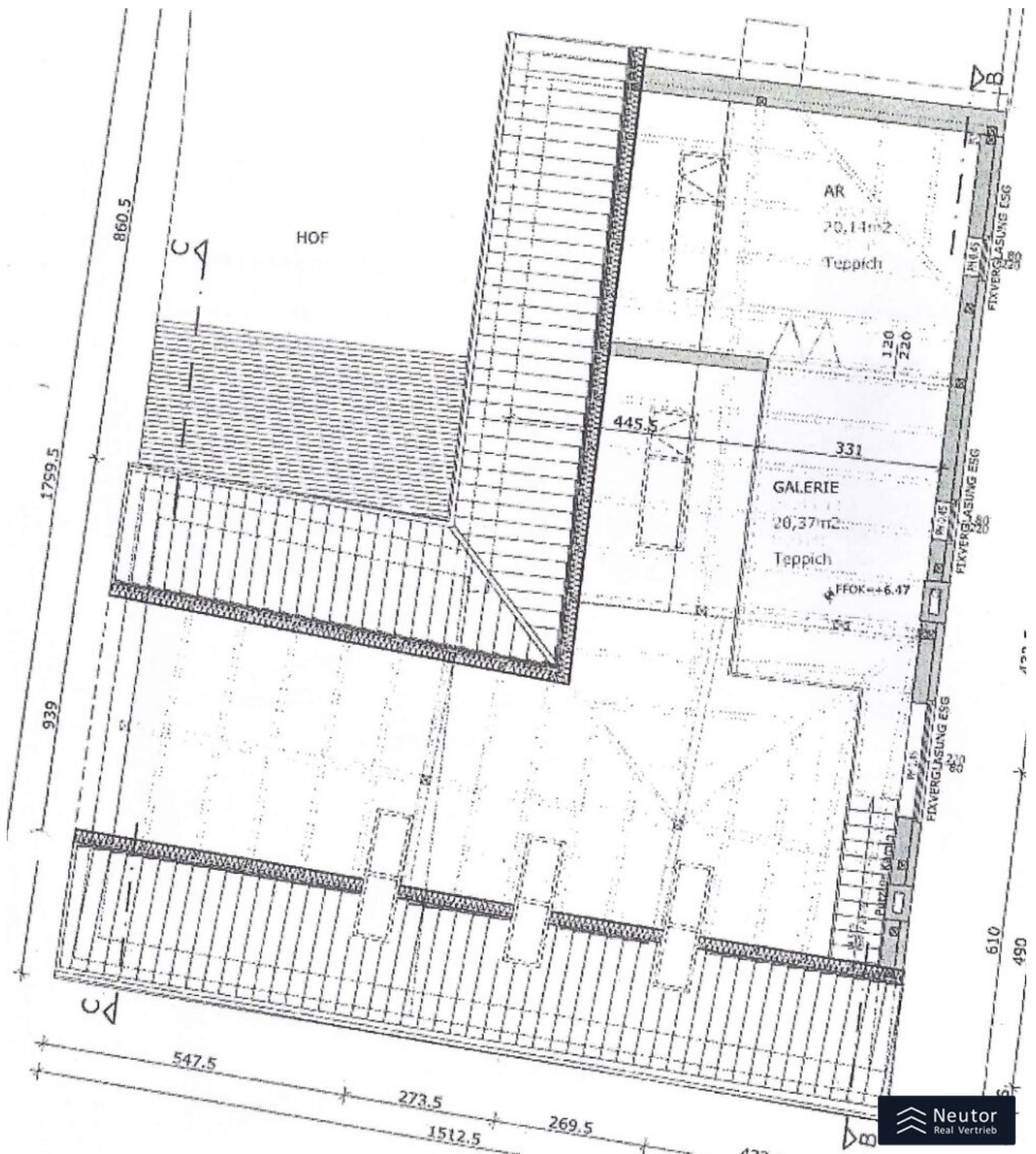












Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine Besonderheit, eine Loftwohnung im Industrial-Stil, gelegen in einem Backsteinhaus im Innenhof eines Gründerzeitgebäudes. Die Lage überzeugt bei dieser Immobilie Dank der Nähe zur U4-Station Meidlinghauptstraße und zur linken Wienzeile.

Eckdaten:

Nutzfläche: 260,47m²

Terrasse: 19,62m²

Stockwerk: 1 Stock

Heizung: Gas Zentralheizung

Bauart: Altab in Backsteinbauweise

Befriestung: 7 Jahre

Kühlung: Klimaanlage

Beschreibung:

Dieses außergewöhnliche Backsteinhaus im Loft-Stil überzeugt durch seine ruhige Innenhoflage und ein einzigartiges Wohnambiente mit großzügiger Raumwirkung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und durch einen praktischen Abstellraum ergänzt wird. Über eine Stiege erschließen sich die weiteren Wohnbereiche. Das Wohnzimmerzimmer ist nur halb getrennt gestaltet, was ein offenes Raumgefühl schafft und den Loft-Charakter besonders unterstreicht. Der zentrale Wohnraum mit moderner Kochinsel bildet das Herzstück der Immobilie und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Mehrere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch einen weiteren Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Das Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und verfügt über eine komfortable Badewanne. Ein besonderes Highlight ist die Galerie, die den offenen Charakter des Hauses perfekt abrundet und zusätzlichen Raum für Wohnen, Arbeiten oder Entspannen bietet. Diese Immobilie verbindet urbanes Loft-Feeling mit funktionaler Raumaufteilung und einer ruhigen, geschützten Lage im Innenhof.

Kosten:

Monatliche Belastung: € 4.152,28 - inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Lage & Infrastruktur:

Diese attraktive Loft-Wohnung überzeugt durch ihren markanten Industrial-Stil und befindet sich im ersten Stock eines charakteristischen Backsteingebäudes. Das Loft vereint urbanen Charme mit einer professionellen Arbeitsatmosphäre und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der offen gestaltete Grundriss und der authentische Industriecharakter schaffen ideale Voraussetzungen für ein außergewöhnliches Zuhause. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht flexible Wohnkonzepte und bietet ausreichend Raum für die ganze Familie. Die prägnante Backsteinarchitektur verleiht der Fläche eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter des Lofts. Eine außergewöhnliche Immobilie in aufstrebender Lage, die auf ihren neuen Mieter wartet.

Das Loft liegt an der Linken Wienzeile und bietet eine hervorragende Anbindung: Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Station Meidling Hauptstraße, von der Sie mit der U4 in kürzester Zeit die Wiener Innenstadt erreichen. Zusätzlich sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für maximale Flexibilität. Auch die Station Längenfeldgasse ist fußläufig erreichbar, hier stehen Ihnen die U6 sowie die U4 zur Verfügung. Das neu errichtete Einkaufszentrum Vio Plaza macht den Büroalltag besonders angenehm: Direkt bei der Station Meidling Hauptstraße finden Sie Restaurants und Nahversorger, ideal für eine entspannte Mittagspause oder einen schnellen Einkauf.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap